

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 2/2021

NOSOTROS: NURIA LETICIA SABATER CÁCERES, de [REDACTED] años de edad, del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad número [REDACTED] con Número de Identificación Tributaria [REDACTED];

actuando en calidad de apoderada general administrativa con cláusula especial de la sociedad **SAN BENITO 109, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **SAN BENITO 109, S.A de C.V.**, sociedad anónima, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria Número cero seis uno cuatro guión uno seis uno cero uno cinco guión uno cero nueve guión nueve, calidad que compruebo mediante: **a)** Copia certificada de testimonio de escritura pública de constitución de la sociedad **SAN BENITO 109, S.A de C.V.**, otorgada en esta ciudad a las diecisiete horas y treinta minutos del día dieciséis de octubre de dos mil quince, ante los oficios notariales de la licenciada Mabel Beatriz González López inscrita en el Registro de Comercio bajo el número OCHENTA Y NUEVE del libro TRES MIL QUINIENTOS TREINTA del Registro de Sociedades, del folio TRESCIENTOS al folio TRESCIENTOS ONCE del día siete de enero de dos mil dieciséis, en la cual se establece que la Sociedad es de naturaleza anónima, sujeta al régimen de capital variable, con denominación abreviada **SAN BENITO 109, S.A de C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, que su plazo es por tiempo indeterminado, que el presente acto está comprendido dentro de su finalidad; que la administración de la sociedad, está confiada a un Administrador Único Propietario y su suplente, que durarán en sus funciones un período de SIETE AÑOS, pudiendo ser reelectas; que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social le corresponde al Administrador Único; y **b)** Copia certificada de testimonio de escritura pública de poder general administrativo con cláusula especial otorgado por Beatriz Alejandra Acevedo de Figueroa, en su calidad de Administradora Única y representación legal de la Sociedad **SAN BENITO 109, S.A de C.V.**, a su favor, en la ciudad

de Doral, Estado de Florida, Estados Unidos de América, a las dieciocho horas con treinta minutos del día siete de marzo del año dos mil dieciocho, ante los oficios notariales del licenciado Ángel Augusto López Solís, el cual se encuentra inscrito en el Registro de Comercio al número CUARENTA Y CUATRO del libro UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE del Registro de Otros Contratos Mercantiles, del folio TRESCIENTOS VEINTIUNO al folio TRESCIENTOS VEINTIOCHO, el día veintiuno de marzo del año dos mil dieciocho, en el cual consta que se me otorgan facultades para dar en arrendamiento locales comerciales que sean propiedad de la Sociedad poderdante en los términos, condiciones, plazos y precios de arrendamiento que fije y pacte libremente con los arrendatarios, estando autorizada para recibir los pagos de los cánones de arrendamiento respectivos; quien en lo sucesivo me denominaré **“LA SOCIEDAD ARRENDANTE”** y por otra parte: **RICARDO JOSÉ GÓMEZ GUERRERO**, de [REDACTED] años de edad, [REDACTED] del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED] con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

comparece en su calidad de Comisionado Presidente y representante legal del Instituto de Acceso a la Información Pública (IAIP), del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro guión dos tres cero dos uno tres guión uno uno cero guión cinco, comprobándolo por medio de: a) Diario Oficial Número setenta, Tomo Número trescientos noventa y uno de fecha ocho de abril de dos mil once, en el cual se publica la Ley de Acceso a la Información Pública (LAIP), aprobada por medio de Decreto Legislativo número quinientos treinta y cuatro, de fecha dos de diciembre de dos mil diez, mediante la cual, de conformidad al artículo cincuenta y uno de dicha Ley, se crea el Instituto de Acceso a la Información Pública, como una institución de Derecho Público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con autonomía administrativa y financiera, en cuyo artículo cincuenta y siete se confiere al Presidente la Representación Legal de la misma; y, b) certificación del acuerdo ejecutivo doscientos ochenta y cuatro, de fecha once de agosto de dos mil veinte, emitido por la Presidencia de la República, en el que designa como Comisionado Propietario propuesto de la terna de la Universidad de El Salvador y las

Universidades Privadas debidamente autorizadas y presidente del IAIP; actuando en nombre y representación del **INSTITUTO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA**, que en adelante podrá abreviarse "**IAIP**", del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - dos tres cero dos uno tres - uno uno cero - cinco, estando facultado para otorgar actos como el presente y quien en adelante me denominaré "**LA INSTITUCIÓN ARRENDATARIA**" y en los caracteres dichos, **CONVENIMOS**: Que por medio de este instrumento acordamos celebrar **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIMPLE**, de un local sujeto a las siguientes cláusulas: **I) OBJETO DEL CONTRATO**: La Sociedad arrendante entrega en arrendamiento a la Institución arrendataria, los inmuebles que se identifican e individualizan de la siguiente manera: a) un inmueble rústico que formó parte de la finca San Benito, situado en jurisdicción de esta ciudad, que le corresponde el número catorce-B, del polígono "H" del plano respectivo, con una extensión superficial de UN MIL CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, el cual se encuentra inscrito a favor de la Sociedad San Benito 109 S. A de C.V, a la Matrícula de folio real automatizado número SEIS CERO CINCO UNO CINCO OCHO TRES TRES- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro de del departamento de San Salvador; y, b) un inmueble rústico segregado de un inmueble mayor, el cual formó parte de la finca San Benito, situado en jurisdicción de San Salvador, con una extensión superficial de CIENTO SETENTA PUNTO CERO CERO CERO OCHO METROS CUADRADOS el cual se encuentra inscrito a favor de la Sociedad San Benito 109 S. A de C.V, a la Matrícula de folio real automatizado número SEIS CERO CINCO UNO SIETE DOS UNO SIETE- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador; ambos inmuebles antes descritos conforman una sola extensión superficial, ubicado en Colonia San Benito, pasaje número uno, lote número ciento nueve, San Salvador, del departamento de San Salvador, dicho inmueble posee la construcción de un edificio de tres niveles, con todos los accesorios de funcionamiento, incluyendo un total de cuarenta y un espacios de parqueo interno y externo frente al inmueble, cuarto de vigilancia, dos subestaciones de transformadores eléctricos, y cisterna

de veinticinco metros cúbicos con planta eléctrica de distribución a todo el edificio; declarando la Institución arrendataria, tenerlo recibido a su entera satisfacción y se compromete a devolverlo en las condiciones en las que lo recibe. **II) USO DEL INMUEBLE:** La Institución arrendataria destinará el inmueble arrendado para la instalación y funcionamiento de las oficinas administrativas del IAIP, institución de derecho público con autonomía en lo administrativo y financiero; y no podrá, en consecuencia, destinarlo a un uso distinto al convenido sin previa autorización de la Sociedad arrendante; pudiendo la Institución arrendataria realizar las modificaciones y adecuaciones necesarias para el uso, instalación y funcionamiento de las oficinas del Instituto de Acceso a la Información Pública, en todos o alguno de los niveles del edificio, únicamente con el permiso expreso y escrito de la Sociedad arrendante, consistiendo estas en divisiones o construcciones en el inmueble y edificaciones ya existentes. Serán a cuenta de la arrendataria, los desperfectos que se ocasionen al inmueble arrendado y sus construcciones, como resultado de las modificaciones y nuevas adecuaciones que se realicen con autorización de la arrendante. Para fines de este contrato, la Sociedad Arrendante autoriza expresamente que la institución arrendataria realice las modificaciones necesarias para el inicio de sus operaciones y funcionamiento. **III) PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo del arrendamiento es de tres meses, contados a partir del primero de octubre de dos mil veintiuno y vence el treinta y uno de diciembre del mismo año, el cual podrá ser prorrogado por períodos anuales a partir del año dos mil veintidós, por un mínimo de cinco años. Siendo entendido que el acuerdo sobre la prórroga deberá tomarse por lo menos un mes antes de finalizado el plazo original o sus prórrogas, lo cual deberá constar por escrito. **IV) PRECIO DEL ARRENDAMIENTO:** El precio total del arrendamiento por el plazo del presente contrato será de **SESENTA Y UN MIL VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, INCLUYENDO EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)**, pagaderos en tres cuotas mensuales fijas y sucesivas de **VEINTE MIL TRESCIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, el cual incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA), emitiendo el quedan respectivo a nombre de la Sociedad Arrendante, con crédito a sesenta días calendario, pagaderas al final de cada mes. Estableciéndose que el primer

canon se pagará de forma anticipada a finales del mes de septiembre a fin de garantizar el inicio del traslado de las oficinas al inmueble, dicho canon cubrirá el pago correspondiente al mes de diciembre, y posteriormente, se harán los pagos de los meses correspondientes a octubre y noviembre, en el mes que correspondan. El precio del arrendamiento durante las sucesivas prórrogas de este contrato, si se pactare, se mantendrá invariable. **V) FORMA DE PAGO:** La cancelación del servicio de arrendamiento se hará con pago a través de abono a cuenta [REDACTED] número [REDACTED] [REDACTED] a nombre de “**SAN BENITO 109, S.A. de C.V.**” cancelados por la Tesorería Institucional del IAIP, en dólares de los Estados Unidos de América, al final de cada mes, siempre y cuando la Sociedad Arrendante haya entregado la respectiva factura de consumidor final a la Tesorería del IAIP; la factura deberá presentarse en duplicado, en original y copia a nombre del INSTITUTO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA, la cual deberá contener el mes de arrendamiento, precio unitario, precio total. **VI) PROCEDENCIA DE LOS FONDOS.** La Institución Arrendante hace constar que el importe del presente contrato será financiado con fondos provenientes del Fondo General de la Nación. **VII) PAGO DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO:** La institución arrendataria se compromete a la cancelación de los servicios básicos de energía eléctrica y agua potable; así como a todo mantenimiento del edificio, desde el primero de octubre de dos mil veintiuno hasta la fecha de finalización de este contrato o su prórroga. Se hace constar que el servicio de energía eléctrica se encuentra a nombre de la sociedad “**SAN BENITO 109, S.A. de C.V.**”, bajo el número de identificación de contrato (NIC) de Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador, CINCO SEIS OCHO OCHO TRES TRES DOS. Por otra parte, con relación al servicio de agua potable, se manifiesta que se encuentra a nombre de la sociedad “**SAN BENITO 109, S.A. de C.V.**”, bajo el número de cuenta de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) UNO CERO SIETE UNO NUEVE TRES DOS DOS. Será a cuenta de la Institución arrendataria el pago de impuestos municipales derivados de la actividad productiva realizada, así como el de las reparaciones por daños ocasionados al local arrendado por la arrendataria, los empleados de éste o de las personas que visiten el mencionado local y el de las reparaciones locativas y de

mantenimiento de la misma. **VIII) ESTADO DEL LOCAL:** El local objeto de este contrato y demás accesorios, se encuentran en buen estado de conservación, tanto en sus pisos como en sus paredes, con sus respectivas instalaciones eléctricas e hidráulicas, así como las chapas de las puertas con su respectivo juego de llaves, obligándose la Institución arrendataria a devolver el inmueble en las mismas condiciones en las que lo recibe. Asimismo, no podrá hacerle modificaciones a éste, así como mejoras, obras o reparaciones, sin permiso escrito de la Sociedad Arrendante, salvo por la autorización expresa de la Sociedad arrendante para realizar las modificaciones o mejoras en cualquiera de sus pisos para el inicio de funcionamiento de la Institución arrendataria; las cuales deberán ser debidamente comunicadas a la arrendante. Queda entendido que toda modificación o mejora que realice la Institución arrendataria al inmueble arrendado podrá retirarse del inmueble al terminar el contrato, salvo pacto en contrario y que la Institución arrendataria será responsable de hacer las reparaciones locativas, es decir de los accesorios que por el continuo o mal uso de los mismos se deterioren como plomería o instalaciones eléctricas superficiales a excepción de aquellas reparaciones que no sean imputables al uso y pertenezcan al inmueble general. La Institución arrendataria queda exenta de toda responsabilidad por los daños o deterioros producidos a consecuencia de fuerza mayor o caso fortuito, tales como: terremotos, inundaciones provocadas por la naturaleza, rayos, colisión de aeronaves, incendio, siempre y cuando no mediare causa imputable a la Sociedad arrendante. **IX) OBLIGACIONES DE LAS PARTES:** La **Sociedad arrendante** se compromete a: a) mantener la potencia eléctrica suficiente, conforme especificaciones técnicas, al menos doscientos cincuenta amperios, para la operación de los equipos y sistemas eléctricos con que funciona el Instituto; b) facilitar el acceso a las instalaciones al personal del Instituto durante toda la vigencia del contrato. La **Institución arrendataria** se compromete: a) Devolver el inmueble y construcciones arrendados, al finalizar el plazo original o a cualquiera de sus prórrogas, en el mismo estado en que hoy declara recibirlo, salvo el deterioro por el uso normal del mismo; b) El mantenimiento del inmueble arrendado en buen estado y perfectas condiciones de aseo y limpieza, siendo de su cuenta las multas sanitarias que por incumplimiento a lo señalado impongan las

autoridades sobre el inmueble arrendado; c) a cumplir con las disposiciones y ordenanzas gubernamentales u organismos del Estado que regulen las condiciones, uso y destino del inmueble arrendado; d) la arrendataria no podrá subarrendar dar en anticresis, ni constituir sobre el inmueble ningún tipo de gravamen, produciendo la contravención a cualquiera de estas cláusulas los mismos efectos que la mora acarrea; e) a mantener las instalaciones hidráulicas y eléctricas del local en arrendamiento en buen estado, siendo por cuenta de la arrendataria el costo de las reparaciones necesarias que le sean imputables. **X) PROHIBICIONES:** Se prohíbe a la Institución arrendataria almacenar en el inmueble que ahora recibe, sustancias inflamables, explosivas, pestilentes, venenosas o de fácil combustión que puedan poner en peligro la vida o seguridad de las personas y de los locales vecinos, así como la estructura de las construcciones existentes en el inmueble arrendado; correrán por su cuenta los gastos de reparación por los daños causados por cualquier inobservancia a la presente cláusula. **XI) TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Se producirá la terminación del presente contrato de arrendamiento, pudiendo la Sociedad arrendante exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, por las causas siguientes: a) por mutuo acuerdo previa manifestación por escrito con una anticipación de treinta días, cancelando únicamente las cuotas de los cánones de arrendamiento y de los servicios de agua y energía eléctrica de los meses utilizados; b) por la caducidad del plazo originalmente pactado o de cualquiera de sus prórrogas; c) por la mora en el pago de una de las cuotas de los cánones de arrendamiento; d) por el incumplimiento de las partes de cualquiera de las obligaciones contractuales establecidas en el presente contrato; y, e) en caso que el inmueble arrendado sufiere daños que pusieren en peligro la vida o integridad física de sus ocupantes, o en riesgo de daño los bienes al interior del mismo, ocasionados por fenómenos naturales, tales como: terremotos, inundaciones, huracanes, etc., o por cualquier otra causa de fuerza mayor, por el resto del plazo que faltase para la terminación del contrato. **XII) MODIFICACIONES Y PRÓRROGA DEL CONTRATO:** la Sociedad arrendante y la Institución arrendataria podrán modificar de común acuerdo las cláusulas contractuales o ampliar el plazo de vigencia antes del vencimiento del mismo, las modificaciones procederán inclusive cuando ocurran circunstancias imprevistas y

comprobadas. Puntualmente, el plazo de este contrato será prorrogado por períodos anuales, a partir del año dos mil veintidós, por un mínimo de cinco años, siempre y cuando la Institución arrendataria esté al día en el pago de los cánones de arrendamiento estipulados y estén las partes cumpliendo con las otras cláusulas del presente contrato. El acuerdo sobre la prórroga deberá tomarse por lo menos un mes antes de finalizado el plazo original o sus prórrogas, lo cual deberá constar por escrito. **XIII) ADMINISTRADOR DEL CONTRATO:** Se designa como administradora del presente contrato por parte de la Sociedad arrendante a la apoderada general administrativa, señora Nuria Leticia Sabater Cáceres, y por parte de la Institución arrendataria al Licenciado [REDACTED] [REDACTED] Director Ejecutivo del IAIP. **XIV) DISPOSICIONES ESPECIALES:** Las notificaciones entre las partes deberán hacerse por escrito y tendrán efecto a partir de su recepción en las direcciones que a continuación se indican: La Institución arrendataria en sus oficinas centrales y la Sociedad arrendante en la dirección arriba mencionada. **XV). DOMICILIO Y ACCIÓN JUDICIAL:** Para los efectos de las presentes obligaciones señalamos esta ciudad como nuestro domicilio especial a cuyos tribunales nos sometemos en caso de acción judicial. Declaramos que por estar redactado el presente contrato a nuestra voluntad, lo ratificamos y firmamos en duplicado. En la ciudad de San Salvador, a los tres días del mes de septiembre de dos mil veintiuno.



[REDACTED]

En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas con treinta minutos del tres de septiembre de dos mil veintiuno. Ante mi KAREN ISABEL CHICA MARTÍNEZ, Notaria de este domicilio, comparecen, por una parte la señora **NURIA LETICIA SABATER CÁCERES**, de [REDACTED] años de edad, del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad número [REDACTED] con Número



de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED]; actuando en calidad de apoderada general administrativa con cláusula especial de la sociedad **SAN BENITO 109, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **SAN BENITO 109, S.A de C.V.**, sociedad anónima, de nacionalidad salvadoreña, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria Número cero seis uno cuatro guión uno seis uno cero uno cinco guión uno cero nueve guión nueve, calidad que compruebo mediante: a) Copia certificada de testimonio de escritura pública de constitución de la sociedad **SAN BENITO 109, S.A de C.V.**, otorgada en esta ciudad a las diecisiete horas y treinta minutos del día dieciséis de octubre de dos mil quince, ante los oficios notariales de la licenciada Mabel Beatriz González López inscrita en el Registro de Comercio bajo el número OCHENTA Y NUEVE del libro TRES MIL QUINIENTOS TREINTA del Registro de Sociedades, del folio TRESCIENTOS al folio TRESCIENTOS ONCE del día siete de enero de dos mil dieciséis, en la cual se establece que la Sociedad es de naturaleza anónima, sujeta al régimen de capital variable, con denominación abreviada **SAN BENITO 109, S.A de C.V.**, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, que su plazo es por tiempo indeterminado, que el presente acto está comprendido dentro de su finalidad; que la administración de la sociedad, está confiada a un Administrador Único Propietario y su suplente, que durarán en sus funciones un período de SIETE AÑOS, pudiendo ser reelectas; que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social le corresponde al Administrador Único; y b) Copia certificada de testimonio de escritura pública de poder general administrativo con cláusula especial otorgado por Beatriz Alejandra Acevedo de Figueroa, en su calidad de Administradora Única y representación legal de la Sociedad **SAN BENITO 109, S.A de C.V.**, a su favor, en la ciudad de Doral, Estado de Florida, Estados Unidos de América, a las dieciocho horas con treinta minutos del día siete de marzo del año dos mil dieciocho, ante los oficios notariales del licenciado Ángel Augusto López Solís, el cual se encuentra inscrito en el Registro de Comercio al número CUARENTA Y CUATRO del libro UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE del Registro de Otros Contratos Mercantiles, del folio TRESCIENTOS VEINTIUNO al folio TRESCIENTOS VEINTIOCHO, el día veintiuno de marzo del

año dos mil dieciocho, en el cual consta que se le otorgan facultades para dar en arrendamiento locales comerciales que sean propiedad de la Sociedad poderdante en los términos, condiciones, plazos y precios de arrendamiento que fije y pacte libremente con los arrendatarios, estando autorizada para recibir los pagos de los cánones de arrendamiento respectivos; por medio del cual se faculta a la compareciente al otorgamiento de actos como el presente, y que en el transcurso del este instrumento se denominará **"LA SOCIEDAD ARRENDANTE"** y **RICARDO JOSÉ GÓMEZ GUERRERO**, de [REDACTED] años de edad, [REDACTED], del domicilio de [REDACTED] departamento de San Salvador, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y con su Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] comparece en su calidad de Comisionado Presidente y representante legal del Instituto de Acceso a la Información Pública (IAIP), del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro guión dos tres cero dos uno tres guión uno uno cero guión cinco, comprobándolo por medio de: a) Diario Oficial Número setenta, Tomo Número trescientos noventa y uno de fecha ocho de abril de dos mil once, en el cual se publica la Ley de Acceso a la Información Pública (LAIP), aprobada por medio de Decreto Legislativo número quinientos treinta y cuatro, de fecha dos de diciembre de dos mil diez, mediante la cual, de conformidad al artículo cincuenta y uno de dicha Ley, se crea el Instituto de Acceso a la Información Pública, como una institución de Derecho Público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con autonomía administrativa y financiera, en cuyo artículo cincuenta y siete se confiere al Presidente la Representación Legal de la misma; y, b) certificación del acuerdo ejecutivo doscientos ochenta y cuatro, de fecha once de agosto de dos mil veinte, emitido por la Presidencia de la República, en el que designa como Comisionado Propietario propuesto de la terna de la Universidad de El Salvador y las Universidades Privadas debidamente autorizadas y presidente del IAIP, con lo que legitima la personería con la que actúa y comprueba que está facultado para otorgar contratos como este, que en adelante se denominará **"LA INSTITUCIÓN ARRENDANTE"**, y en el carácter en que comparecen, **ME**



DICEN: Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento que antecede, el cual contiene un Contrato de Arrendamiento Simple, escrito en cuatro hojas de papel simple, que asimismo reconocen como propios los conceptos vertidos en el mismo, el cual es del tenor literal siguiente: """"I) **OBJETO DEL CONTRATO:** La Sociedad arrendante entrega en arrendamiento a la Institución arrendataria, los inmuebles que se identifican e individualizan de la siguiente manera: a) un inmueble rústico que formó parte de la finca San Benito, situado en jurisdicción de esta ciudad, que le corresponde el número catorce-B, del polígono "H" del plano respectivo, con una extensión superficial de UN MIL CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, el cual se encuentra inscrito a favor de la Sociedad San Benito 109 S. A de C.V, a la Matrícula de folio real automatizado número SEIS CERO CINCO UNO CINCO OCHO TRES TRES- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro de del departamento de San Salvador; y, b) un inmueble rústico segregado de un inmueble mayor, el cual formó parte de la finca San Benito, situado en jurisdicción de San Salvador, con una extensión superficial de CIENTO SETENTA PUNTO CERO CERO CERO OCHO METROS CUADRADOS el cual se encuentra inscrito a favor de la Sociedad San Benito 109 S. A de C.V, a la Matrícula de folio real automatizado número SEIS CERO CINCO UNO SIETE DOS UNO SIETE- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador; ambos inmuebles antes descritos conforman una sola extensión superficial, ubicado en Colonia San Benito, pasaje número uno, lote número ciento nueve, San Salvador, del departamento de San Salvador, dicho inmueble posee la construcción de un edificio de tres niveles, con todos los accesorios de funcionamiento, incluyendo un total de cuarenta y un espacios de parqueo interno y externo frente al inmueble, cuarto de vigilancia, dos subestaciones de transformadores eléctricos, y cisterna de veinticinco metros cúbicos con planta eléctrica de distribución a todo el edificio; declarando la Institución arrendataria, tenerlo recibido a su entera satisfacción y se compromete a devolverlo en las condiciones en las que lo recibe. II) **USO DEL INMUEBLE:** La Institución arrendataria destinará el inmueble arrendado para la instalación y funcionamiento de las oficinas administrativas del IAIP, institución de derecho

público con autonomía en lo administrativo y financiero; y no podrá, en consecuencia, destinarlo a un uso distinto al convenido sin previa autorización de la Sociedad arrendante; pudiendo la Institución arrendataria realizar las modificaciones y adecuaciones necesarias para el uso, instalación y funcionamiento de las oficinas del Instituto de Acceso a la Información Pública, en todos o alguno de los niveles del edificio, únicamente con el permiso expreso y escrito de la Sociedad arrendante, consistiendo estas en divisiones o construcciones en el inmueble y edificaciones ya existentes. Serán a cuenta de la arrendataria, los desperfectos que se ocasionen al inmueble arrendado y sus construcciones, como resultado de las modificaciones y nuevas adecuaciones que se realicen con autorización de la arrendante. Para fines de este contrato, la Sociedad Arrendante autoriza expresamente que la institución arrendataria realice las modificaciones necesarias para el inicio de sus operaciones y funcionamiento. **III) PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo del arrendamiento es de tres meses, contados a partir del primero de octubre de dos mil veintiuno y vence el treinta y uno de diciembre del mismo año, el cual podrá ser prorrogado por períodos anuales a partir del año dos mil veintidós, por un mínimo de cinco años. Siendo entendido que el acuerdo sobre la prórroga deberá tomarse por lo menos un mes antes de finalizado el plazo original o sus prórrogas, lo cual deberá constar por escrito. **IV) PRECIO DEL ARRENDAMIENTO:** El precio total del arrendamiento por el plazo del presente contrato será de **SESENTA Y UN MIL VEINTE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, INCLUYENDO EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)**, pagaderos en tres cuotas mensuales fijas y sucesivas de **VEINTE MIL TRESCIENTOS CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, el cual incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA), emitiendo el quedan respectivo a nombre de la Sociedad Arrendante, con crédito a sesenta días calendario, pagaderas al final de cada mes. Estableciéndose que el primer canon se pagará de forma anticipada a finales del mes de septiembre a fin de garantizar el inicio del traslado de las oficinas al inmueble, dicho canon cubrirá el pago correspondiente al mes de diciembre, y posteriormente, se harán los pagos de los meses correspondientes a octubre y noviembre, en el mes que correspondan. El precio del arrendamiento durante las sucesivas prórrogas de este

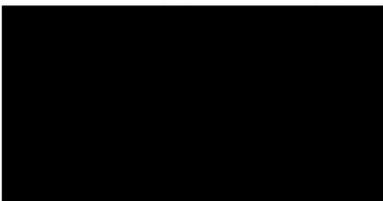


contrato, si se pactare, se mantendrá invariable. **V) FORMA DE PAGO:** La cancelación del servicio de arrendamiento se hará con pago a través de abono a [REDACTED] número [REDACTED] a nombre de "SAN BENITO 109, S.A. de C.V." cancelados por la Tesorería Institucional del IAIP, en dólares de los Estados Unidos de América, al final de cada mes, siempre y cuando la Sociedad Arrendante haya entregado la respectiva factura de consumidor final a la Tesorería del IAIP; la factura deberá presentarse en duplicado, en original y copia a nombre del INSTITUTO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA, la cual deberá contener el mes de arrendamiento, precio unitario, precio total. **VI) PROCEDENCIA DE LOS FONDOS.** La Institución Arrendante hace constar que el importe del presente contrato será financiado con fondos provenientes del Fondo General de la Nación. **VII) PAGO DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO:** La institución arrendataria se compromete a la cancelación de los servicios básicos de energía eléctrica y agua potable; así como a todo mantenimiento del edificio, desde el primero de octubre de dos mil veintiuno hasta la fecha de finalización de este contrato o su prórroga. Se hace constar que el servicio de energía eléctrica se encuentra a nombre de la sociedad "SAN BENITO 109, S.A. de C.V.", bajo el número de identificación de contrato (NIC) de Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador, CINCO SEIS OCHO OCHO TRES TRES DOS. Por otra parte, con relación al servicio de agua potable, se manifiesta que se encuentra a nombre de la sociedad "SAN BENITO 109, S.A. de C.V.", bajo el número de cuenta de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) UNO CERO SIETE UNO NUEVE TRES DOS DOS. Será a cuenta de la Institución Arrendataria el pago de impuestos municipales derivados de la actividad productiva realizada, así como el de las reparaciones por daños ocasionados al local arrendado por la arrendataria, los empleados de éste o de las personas que visiten el mencionado local y el de las reparaciones locativas y de mantenimiento de la misma. **VIII) ESTADO DEL LOCAL:** El local objeto de este contrato y demás accesorios, se encuentran en buen estado de conservación, tanto en sus pisos como en sus paredes, con sus respectivas instalaciones eléctricas e hidráulicas, así como las chapas de las puertas con su respectivo juego de llaves, obligándose la Institución arrendataria a devolver el inmueble en las

mismas condiciones en las que lo recibe. Asimismo, no podrá hacerle modificaciones a éste, así como mejoras, obras o reparaciones, sin permiso escrito de la Sociedad Arrendante, salvo por la autorización expresa de la Sociedad arrendante para realizar las modificaciones o mejoras en cualquiera de sus pisos para el inicio de funcionamiento de la Institución arrendataria; las cuales deberán ser debidamente comunicadas a la arrendante. Queda entendido que toda modificación o mejora que realice la Institución arrendataria al inmueble arrendado podrá retirarse del inmueble al terminar el contrato, salvo pacto en contrario y que la Institución arrendataria será responsable de hacer las reparaciones locativas, es decir de los accesorios que por el continuo o mal uso de los mismos se deterioren como plomería o instalaciones eléctricas superficiales a excepción de aquellas reparaciones que no sean imputables al uso y pertenezcan al inmueble general. La Institución arrendataria queda exenta de toda responsabilidad por los daños o deterioros producidos a consecuencia de fuerza mayor o caso fortuito, tales como: terremotos, inundaciones provocadas por la naturaleza, rayos, colisión de aeronaves, incendio, siempre y cuando no mediare causa imputable a la Sociedad arrendante. **IX) OBLIGACIONES DE LAS PARTES:** La **Sociedad arrendante** se compromete a: a) mantener la potencia eléctrica suficiente, conforme especificaciones técnicas, al menos doscientos cincuenta amperios, para la operación de los equipos y sistemas eléctricos con que funciona el Instituto; b) facilitar el acceso a las instalaciones al personal del Instituto durante toda la vigencia del contrato. La **Institución arrendataria** se compromete: a) Devolver el inmueble y construcciones arrendados, al finalizar el plazo original o a cualquiera de sus prórrogas, en el mismo estado en que hoy declara recibirlo, salvo el deterioro por el uso normal del mismo; b) El mantenimiento del inmueble arrendado en buen estado y perfectas condiciones de aseo y limpieza, siendo de su cuenta las multas sanitarias que por incumplimiento a lo señalado impongan las autoridades sobre el inmueble arrendado; c) a cumplir con las disposiciones y ordenanzas gubernamentales u organismos del Estado que regulen las condiciones, uso y destino del inmueble arrendado; d) la arrendataria no podrá subarrendar dar en anticresis, ni constituir sobre el inmueble ningún tipo de gravamen, produciendo la contravención a cualquiera de estas cláusulas los mismos efectos que la

mora acarrea; e) a mantener las instalaciones hidráulicas y eléctricas del local en arrendamiento en buen estado, siendo por cuenta de la arrendataria el costo de las reparaciones necesarias que le sean imputables. **X) PROHIBICIONES:** Se prohíbe a la Institución arrendataria almacenar en el inmueble que ahora recibe, sustancias inflamables, explosivas, pestilentes, venenosas o de fácil combustión que puedan poner en peligro la vida o seguridad de las personas y de los locales vecinos, así como la estructura de las construcciones existentes en el inmueble arrendado; correrán por su cuenta los gastos de reparación por los daños causados por cualquier inobservancia a la presente cláusula. **XI) TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Se producirá la terminación del presente contrato de arrendamiento, pudiendo la Sociedad arrendante exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, por las causas siguientes: a) por mutuo acuerdo previa manifestación por escrito con una anticipación de treinta días, cancelando únicamente las cuotas de los cánones de arrendamiento y de los servicios de agua y energía eléctrica de los meses utilizados; b) por la caducidad del plazo originalmente pactado o de cualquiera de sus prórrogas; c) por la mora en el pago de una de las cuotas de los cánones de arrendamiento; d) por el incumplimiento de las partes de cualquiera de las obligaciones contractuales establecidas en el presente contrato; y, e) en caso que el inmueble arrendado sufiere daños que pusieren en peligro la vida o integridad física de sus ocupantes, o en riesgo de daño los bienes al interior del mismo, ocasionados por fenómenos naturales, tales como: terremotos, inundaciones, huracanes, etc., o por cualquier otra causa de fuerza mayor, por el resto del plazo que faltase para la terminación del contrato. **XII) MODIFICACIONES Y PRÓRROGA DEL CONTRATO:** la Sociedad arrendante y la Institución arrendataria podrán modificar de común acuerdo las cláusulas contractuales o ampliar el plazo de vigencia antes del vencimiento del mismo, las modificaciones procederán inclusive cuando ocurran circunstancias imprevistas y comprobadas. Puntualmente, el plazo de este contrato será prorrogado por períodos anuales, a partir del año dos mil veintidós, por un mínimo de cinco años, siempre y cuando la Institución arrendataria esté al día en el pago de los cánones de arrendamiento estipulados y estén las partes cumpliendo con las otras cláusulas del presente contrato. El

acuerdo sobre la prórroga deberá tomarse por lo menos un mes antes de finalizado el plazo original o sus prórrogas, lo cual deberá constar por escrito. **XIII) ADMINISTRADOR DEL CONTRATO:** Se designa como administradora del presente contrato por parte de la Sociedad arrendante a la apoderada general administrativa, señora Nuria Leticia Sabater Cáceres, y por parte de la Institución arrendataria al Licenciado [REDACTED] [REDACTED] Director Ejecutivo del IAIP. **XIV) DISPOSICIONES ESPECIALES:** Las notificaciones entre las partes deberán hacerse por escrito y tendrán efecto a partir de su recepción en las direcciones que a continuación se indican: La Institución arrendataria en sus oficinas centrales y la Sociedad arrendante en la dirección arriba mencionada. **XV). DOMICILIO Y ACCIÓN JUDICIAL:** Para los efectos de las presentes obligaciones señalamos esta ciudad como nuestro domicilio especial a cuyos tribunales nos sometemos en caso de acción judicial. Declaramos que por estar redactado el presente contrato a nuestra voluntad, lo ratificamos y firmamos en duplicado. En la ciudad de San Salvador, a los tres días del mes de septiembre de dos mil veintiuno.""" Asimismo, la señora **NURIA LETICIA SABATER CÁCERES** bajo juramento declara: **Primero:** No ser empleada del Instituto de Acceso a la Información Pública. **Segundo:** No tener parentesco hasta el segundo grado de afinidad y cuarto grado de consanguinidad con funcionarios y/o empleados, o miembros del Instituto de Acceso a la Información Pública. **Tercero:** No tener alguna causal de incapacidad o impedimento para contratar con el Estado, así como no estar comprendido dentro de cualquiera de las circunstancias que inhabilitan para participar en procedimientos de contratación administrativa. Y leído que les hube la presente acta notarial, que consta de cinco hojas, en un solo acto y en su integridad, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos en duplicado. **DE TODO DOY FE. Enmendado:septiembre-Vale.**



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes.

